

Aマンション管理組合 様

長期修繕計画と修繕積立金

作成日：2019年 月 日

処理番号：190000000

公益財団法人マンション管理センター

(1) 敷地、建物の概要

マンション名	Aマンション
管理組合名	Aマンション 管理組合
理事長名	理事長
所在地	東京都千代田区
敷地面積	900.00m ² 権利関係 (□所有権・□借地権・□地上権)
建築面積(建ぺい率)	450.00m ² (現行 %)
延べ面積(容積率)	m ² (現行 %)
専有面積の合計	3,375.00m ² /タイプ別専有面積:別表
構造	SRC造
階数/棟数	地上9階 地下0階/1棟
住戸数	住戸45戸、店舗等0区画
竣工日	2015年09月15日(経年4年)

(2) 設備、附属施設の概要

給・排水設備	■圧送ポンプ、■受水槽、□高置水槽、□浄化槽
ガス設備	■ガス
空調・換気設備	■空気調和機、■換気
電力設備	□(自家用)受変電室、■避雷針、□自家発電
情報・通信設備	■テレビ共聴(□アンテナ・□ケーブル)、■インターネット、■インターホン、 ■オートロック、□防犯カメラ等、□電波障害対策、□その他()
消防用設備	■屋内消火栓、■自動火災報知器、■連結送水管 □その他()
昇降機設備	■昇降機(1)台
駐車場設備	□平面()台、■機械式(18)台、□自走式()台、計(18)台
附属建物	□集会室(□棟内、□別棟)、□管理員室(□棟内、□別棟)
その他	□自転車置場、□ゴミ集積所、□遊具(プレイロット)

(3) 関係者

分譲会社名	
施工会社名	
設計・監理事務所名	
管理会社名	会社名 管理員名、勤務形態() Tel () - Tel () -

(4) 管理・所有区分

[単棟型の場合]

部位	区分(標準管理規約との相違点等)
所有区分(建物)	
(設備)	
管理区分(建物)	
(設備)	

〔団地型の場合〕

部分	区分
団地	
棟別	

(5) 維持管理の状況

①法定点検等の実施

点検等	実施年月	点検等の結果の要点
	年 月	
	年 月	
	年 月	
	年 月	

②調査・診断の実施

調査・診断	実施年月	調査・診断の結果の要点
	年 月	
	年 月	
	年 月	

③主な修繕工事の実施

箇所	実施年月	修繕工事の概要
	年 月	
	年 月	
	年 月	
	年 月	
	年 月	

④長期修繕計画の見直し

時期	実施年月	見直しの要点
	年 月	
	年 月	
	年 月	

(6) 会計状況

借入金残高	年 月 日現在	(円)
修繕積立金残高	年 月 日現在	12,150,000 (円)
修繕積立金の額	月当たり・戸当たり平均	7,500 (円)
専用使用料からの繰入	月当たり・戸当たり平均	(円)
駐車場等の使用料からの繰入	月当たり・戸当たり平均	(円)
その他の繰入	月当たり・戸当たり平均	(円)

(7) 設計図書等の保管状況

<input type="checkbox"/> 設計図書	(竣工図)
<input type="checkbox"/> 構造計算書	
<input type="checkbox"/> 数量計算書	(竣工図に基づく数量計算書)
<input type="checkbox"/> 確認申請書副本	<input type="checkbox"/> 確認済証、 <input type="checkbox"/> 検査済証
<input type="checkbox"/> 分譲パンフレット	<input type="checkbox"/> アフターサービス規準
<input type="checkbox"/> 点検報告書	<input type="checkbox"/> 法定点検、 <input type="checkbox"/> 保守契約による点検
<input type="checkbox"/> 調査・診断報告書	(過去に実施したもの)
<input type="checkbox"/> 修繕工事の設計図書等	(仕様書、図面、数量計算書等)
<input type="checkbox"/> その他関係書類	<input type="checkbox"/> 電波障害協定書、 <input type="checkbox"/> その他()
<input type="checkbox"/> 長期修繕計画	<input type="checkbox"/> 現に有効な長期修繕計画
<input type="checkbox"/> 管理規約	<input type="checkbox"/> 現に有効な管理規約 <input type="checkbox"/> 原始規約

別表 タイプ別専有面積

住戸タイプ	専有面積(m ²)	戸数 (戸)	住戸タイプ	専有面積(m ²)	戸数 (戸)
A	70.00	15			
B	75.00	15			
C	80.00	15			
小計				3,375.00	45
(店舗等)					
小計				0.00	0
合計				3,375.00	45

(様式第3-1号) 長期修繕計画の作成・修繕積立金の額の設定の考え方【既存マンション】

項目	基本的な考え方
1 長期修繕計画の作成の考え方	
(1) 長期修繕計画の目的	<p>・マンションの快適な居住環境を確保し、資産価値を維持するためには、適時適切な修繕工事を行う必要があります。また、必要に応じて建物及び設備の性能向上を図る改修工事を行うことも望まれます。</p> <p>・そのためには、次に掲げる事項を目的とした長期修繕計画を作成し、これに基づいて修繕積立金の額を設定することが不可欠です。</p> <p>①将来見込まれる修繕工事及び改修工事の内容、おおよその時期、概算の費用等を明確にする。</p> <p>②計画修繕工事の実施のために積み立てる修繕積立金の額の根拠を明確にする。</p> <p>③修繕工事及び改修工事に関する長期計画について、あらかじめ合意しておくことで、計画修繕工事の円滑な実施を図る。</p>
(2) 計画の前提等	<p>・長期修繕計画の作成に当たっては、次に掲げる事項を前提条件とします。</p> <p>①推定修繕工事は、建物及び設備の性能・機能を新築時と同等水準に維持、回復させる修繕工事を基本とする。</p> <p>②区分所有者の要望など必要に応じて、建物及び設備の性能を向上させる改修工事を設定する。</p> <p>③計画期間において、法定点検等の点検及び経常的な補修工事を適切に実施する。</p> <p>④計画修繕工事の実施の要否、内容等は、事前に調査・診断を行い、その結果に基づいて判断する。</p> <p>・長期修繕計画は、作成時点において、計画期間の推定修繕工事の内容、時期、概算の費用等に関して計画を定めるものです。</p> <p>推定修繕工事の内容の設定、概算の費用の算出等は、新築マンションの場合、設計図書、工事請負契約書による請負代金内訳書及び数量計算書等を参考にして、また、既存マンションの場合、保管されている設計図書のほか、修繕等の履歴、劣化状況等の調査・診断の結果等を参考にして行います。</p> <p>したがって、長期修繕計画は次に掲げる事項のとおり、将来実施する計画修繕工事の内容、時期、費用等を確定するものではありません。また、一定期間ごとに見直していくことを前提としています。</p> <p>①推定修繕工事の内容は、新築マンションの場合は現状の仕様により、既存マンションの場合は現状又は見直し時点での一般的な仕様により設定するが、計画修繕工事の実施時には技術開発等により異なることがある。</p> <p>②時期(周期)は、おおよその目安であり、立地条件等により異なることがある。</p> <p>③収支計画には、修繕積立金の運用利率、借入金の金利、物価及び消費税率の変動など不確定な要素がある。</p>
(3) 計画期間の設定	<p>・30年としています。(大規模修繕(周期12年程度)が2回含まれる期間)</p>
(4) 推定修繕工事項目の設定	<p>・標準様式第3-2号に沿って、「入力データ記入票」に基づいて設定しています。</p> <p>・マンションの形状、仕様などにより該当しない項目、また、修繕周期が計画期間に含まれないため推定修繕工事費を計上していない項目があります。</p> <p>・長期修繕計画の見直し、大規模修繕工事のための調査・診断、修繕設計及び工事監理の費用を含んでいます。</p>
(5) 修繕周期の設定	<p>・推定修繕工事項目(小項目)ごとに、マンションの仕様、立地条件、調査・診断の結果等に基づいて設定しています。</p> <p>・推定修繕工事の実施の際の経済性等を考慮し、実施時期を集約しています。</p>

<p>(6) 推定修繕工事費の算定</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・推定修繕工事費は、推定修繕工事項目の小項目ごとに、算出した数量に設定した単価を乗じて算定しています。 ・修繕積立金の運用益及び物価変動は、考慮していません。 ・消費税は、8%とし、会計年度ごとに計上しています。
<p>①仕様の設定</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・推定修繕工事項目の小項目ごとに、現状又は見直し時点での一般的な仕様を設定しています。
<p>②数量計算</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・提出して頂いた「入力データ記入票」及び住戸数によって算出しています。 ・なお、「長期修繕計画標準様式」では次のとおり記載されています。 ・現状の長期修繕計画を踏まえ、保管している設計図書、数量計算書、修繕等の履歴、現状の調査・診断の結果等を参考として、「建築数量積算基準」等に準拠して、長期修繕計画用に算出しています。
<p>③単価の設定</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・一般的な計画修繕工事の実施データ等をもとに設定した標準モデルの戸当たりの額を、マンションの形状、仕様等による係数で補正しています。 ・なお、「長期修繕計画標準様式」では次のとおり記載されています。 ・修繕工事特有の施工条件等を考慮し、過去の計画修繕工事の契約実績、その調査データ、刊行物の単価、専門工事業者の見積価格等を参考として設定しています。 ・現場管理費及び一般管理費は、見込まれる推定修繕工事ごとの総額に応じた比率の額を単価に含めて設定しています。
<p>(7) 収支計画の検討</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・計画期間に見込まれる推定修繕工事費(借入金がある場合はその償還金を含む。)の累計額を、修繕積立金(修繕積立基金、一時金、専用庭等の専用使用料及び駐車場等の使用料からの繰入れ並びに修繕積立金の運用益を含む。)の累計額が下回らないように計画しています。
<p>(8) 計画の見直し</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・長期修繕計画は、次に掲げる不確定な事項を含んでいますので、5年程度ごとに調査・診断を行い、その結果に基づいて見直す必要があります。また、併せて修繕積立金の額も見直します。 ①建物及び設備の劣化の状況 ②社会的環境及び生活様式の変化 ③新たな材料、工法等の開発及びそれによる修繕周期、単価等の変動 ④修繕積立金の運用益、借入金の金利、物価、消費税率等の変動
<p>2 修繕積立金の額の設定の考え方</p>	
<p>修繕積立金の額の設定</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・修繕積立金の積立ては、長期修繕計画の作成時点において、計画期間に積み立てる修繕積立金の額を均等にする積立方式としています。なお、5年程度ごとの計画の見直しにより、計画期間の推定修繕工事費の累計額の増加に伴って必要とする修繕積立金の額が増加します。 ・修繕積立金のほか、専用庭等の専用使用料及び駐車場等の使用料からそれらの管理に要する費用に充当した残金を修繕積立金会計に繰り入れることとしています。 ・計画期間の推定修繕工事費の累計額を計画期間(月数)で除し、各住戸の負担割合を乗じて、月当たり戸当たりの修繕積立金の額を算定しています。 (・大規模修繕工事の予定年度において、修繕積立金の累計額が推定修繕工事費の累計額を一時的に下回るときは、その年度に一時金の負担、借入れ等の対応をとることが必要です。)

(様式第3-2号) 推定修繕工事項目、修繕周期等の設定内容

推定修繕工事項目	対象部位等	工事区分	修繕周期(参考)	想定している修繕方法等
I 仮設				
1 仮設工事				
①共通仮設		仮設	12年 12年・24年・36年・48年…	仮設事務所、資材置き場等
②直接仮設		仮設	12年 12年・24年・36年・48年…	枠組足場、養生シート等
II 建物				
2 屋根防水				
①屋上防水(保護)	屋上、塔屋、ルーフバルコニー	補修	12年 (1周期) 12年	伸縮目地の打替え、保護コンクリート部分補修
		修繕	24年 (2周期) 24年(以降は露出防水)	下地調整の上、露出防水(ウレタン塗膜防水) ※かぶせ方式(保護層を撤去しない)
②屋上防水(露出)	屋上、塔屋	修繕	12年 (1周期) 12年…36年…60年…	ウレタン塗膜防水の上、保護塗装(トップコート塗り) ※かぶせ方式(防水層を撤去しない)
		撤去・新設	24年 (2周期) 24年…48年…72年…	既存防水層を全面撤去の上、下地調整、(露出アスファルト防水等)
③傾斜屋根	屋根	補修	12年 (1周期) 12年…36年…60年…	下地調整の上、保護塗装(水性ポリマー等)
		撤去・葺替	24年 (2周期) 24年…48年…72年…	既存屋根材を全面撤去の上、下地補修、葺替え (アスファルトシングル葺、金属板葺等)
④庇・笠木等防水	庇天端、笠木天端、パラペット天端・アゴ、架台天端等	修繕	12年 12年・24年・36年・48年…	高圧水洗の上、下地調整、(ウレタン塗膜防水等)
3 床防水				
①バルコニー床防水	バルコニーの床 (側溝、幅木を含む)	修繕	12年 12年・24年・36年・48年…	床/高圧水洗の上、下地調整、(ウレタン塗膜防水) 側溝・巾木/高圧水洗の上、下地調整、(ウレタン塗膜防水)
②開放廊下・階段等床防水	開放廊下・階段の床 (側溝、幅木を含む)	修繕	12年 12年・24年・36年・48年…	床部/高圧水洗の上、下地調整、(塩ビシート張り等) 側溝・巾木/高圧洗浄の上、下地調整、(ウレタン塗膜防水)
4 外壁塗装等				
①コンクリート補修	外壁、屋根、床、手すり壁、軒天(上げ裏)、庇等 (コンクリート、モルタル部分)	補修	12年 12年・24年・36年・48年…	ひび割れ・浮き・欠損・鉄筋の発錆・モルタルの浮き等の補修
②外壁塗装	外壁、手すり壁等	塗替	12年 (1・2周期) 12年・24年…48年・60年…	高圧洗浄の上、下地処理、塗装(仕上塗材)
		除去・塗装	36年 (3周期) 36年…72年…	既存全面除去の上、下地処理、塗装(仕上塗材)
③軒天塗装	開放廊下・階段、バルコニー等の軒天(上げ裏)部分	塗替	12年 (1・2周期) 12年・24年…48年・60年…	高圧水洗の上、下地処理、塗装
		除去・塗装	36年 (3周期) 36年…72年…	既存全面除去の上、下地処理、塗装
④タイル張補修	外壁・手すり壁等	補修	12年 12年・24年・36年・48年…	高圧洗浄、欠損・浮き・剝離・ひび割れ等の補修、一部張替え
⑤シーリング	外壁目地、建具周り、スリーブ周り、部材接合部等	打替	12年 12年・24年・36年・48年…	打継・伸縮・誘発目地、部材取合部等の打替え
5 鉄部塗装等				
①鉄部塗装 (雨掛かり部分)	(鋼製)開放廊下・階段、バルコニーの手すり	塗替	4年 4年・8年・12年・16年…	下地処理の上、塗装
	(鋼製)屋上フェンス、設備機器、立て樋・支持金物、架台、避難ハッチ、マンホール蓋、隔て板、物干金物等	塗替	4年 4年・8年・12年・16年…	下地処理の上、塗装
	屋外鉄骨階段、自転車置場、遊具、フェンス	塗替	4年 4年・8年・12年・16年…	下地処理の上、塗装 (注)機械式駐車場を除く
②鉄部塗装 (非雨掛かり部分)	(鋼製)住戸玄関ドア	塗替	6年 6年・12年・18年・24年…	下地処理の上、塗装
	(鋼製)共用部分ドア、メーターボックス扉、手すり、照明器具、設備機器、配電盤類、屋内消火栓箱等	塗替	6年 6年・12年・18年・24年…	下地処理の上、塗装
③非鉄部塗装	(アルミ製・ステンレス製等) サッシ、面格子、ドア、手すり、避難ハッチ、換気口等	清掃	12年 12年・24年・36年・48年…	洗浄の上、コーティング
	(ボード、樹脂、木製等) 隔て板・エアコンスリーブ・雨樋等	塗替	12年 12年・24年・36年・48年…	下地処理の上、塗装

(様式第3-2号) 推定修繕工事項目、修繕周期等の設定内容

推定修繕工事項目	対象部位等	工事区分	修繕周期(参考)	想定している修繕方法等	
6 建具・金物等					
①建具関係	住戸玄関ドア、共用部分ドア、自動ドア	点検・調整	12年	(1・2周期) 12年・24年…48年・60年…	動作点検、金具(丁番、ドアチェック等)の調整等
		取替	36年	(3周期) 36年・72年…	かぶせ工法(既存枠の上に新規枠を取付け)
	窓サッシ、面格子、網戸、シャッター	点検・調整	12年	(1・2周期) 12年・24年…48年・60年…	動作点検、金具(戸車、クレセント、ピート等)の調整等
		取替	36年	(3周期) 36年・72年…	かぶせ工法(既存枠の上に新規枠を取付け)
②手すり	開放廊下・階段、バルコニーの手すり、防風スクリーン	取替	36年	36年・72年…	全部撤去の上、アルミ製手すりに取替え
③屋外鉄骨階段	屋外鉄骨階段	補修	12年	(1・2周期) 12年・24年…48年・60年…	点検、腐食部板金溶接補修、踏板取替え等
		取替	36年	(3周期) 36年・72年…	全部撤去の上、建替え
④金物類 (集合郵便受等)	集合郵便受、掲示板、宅配ロッカー等	取替	24年	24年・48年・72年…	
	笠木、架台、マンホール蓋、階段ノンスリップ、避難ハッチ、タラップ、排水金物、室名札、立て樋・支持金物、隔て板、物干金物、スリーブキャップ等	取替	24年	24年・48年・72年…	
	屋上フェンス等	取替	36年	36年・72年…	全部撤去の上、アルミ製手すりに取替え
⑤金物類 (メータボックス扉等)	メータボックスの扉、パイプスペースの扉等	取替	36年	36年・72年…	
7 共用内部					
①共用内部	管理員室、集会所、内部廊下、内部階段等の壁、床、天井	張替・塗替	12年	12年・24年・36年・48年…	床・壁・天井の塗替え・張替え等
	エントランスホール、エレベーターホールの壁、床、天井	張替・塗替	12年	12年・24年・36年・48年…	
Ⅲ 設備					
8 給水設備					
①給水管	屋内共用給水管	更生	15年	15年・40年・65年…	
	屋内共用給水管、屋外共用給水管	取替(更新)	30年	30年・60年…	仕上げ材の補修を含む 塩ビライニング鋼管への取替え
②貯水槽	受水槽	取替	25年	25年・50年・75年…	FRP製への取替え
	高置水槽	取替	25年	25年・50年・75年…	FRP製への取替え
③給水ポンプ	揚水ポンプ、加圧給水ポンプ、直結増圧ポンプ	補修	8年	(隔周期) 8年…24年…40年…56年…	ポンプのオーバーホール等
		取替	16年	16年・32年・48年・64年…	
9 排水設備					
①排水管	屋内共用雑排水管	更生	15年	15年・40年・65年…	
	屋内共用雑排水管、汚水管、雨水管	取替(更新)	30年	30年・60年…	住戸内パイプシャフトを解体撤去の上、取替え、復旧
②排水ポンプ	排水ポンプ	補修	8年	(隔周期) 8年…24年…40年…56年…	ポンプのオーバーホール等
		取替	16年	16年・32年・48年・64年…	
10 ガス設備					
①ガス管	屋外埋設部ガス管、屋内共用ガス管	取替(更新)	(25年) 30年	30年・60年…	埋設部掘削、管の敷設、埋戻し、復旧 (ポリエチレン管等)
11 空調・換気設備等					
①空調設備	管理室、集会所等のエアコン	取替	15年	15年・30年・45年・60年…	
②換気設備	管理員室、集会所、機械室、電気室等の換気扇、ダクト類、換気口、換気ガラリ	取替	15年	15年・30年・45年・60年…	

(様式第3-2号) 推定修繕工事項目、修繕周期等の設定内容

推定修繕工事項目	対象部位等	工事区分	修繕周期(参考)		想定している修繕方法等
12 電灯設備等					
①電灯設備	共用廊下・エントランスホール等の照明器具、配線器具、非常照明、避難口・通路誘導灯、外灯等	取替	15年	15年・30年・45年・60年…	
②配電盤類	配電盤・ブルボックス等	取替	30年	30年・60年…	
③幹線設備	引込開閉器、幹線(電灯、動力)等	取替	30年	30年・60年…	幹線、引込開閉器等の取替え(容量増)
④避雷針設備	避雷突針・ポール・支持金物・導線・接地極等	取替	40年	40年…	
⑤自家発電設備	発電設備	取替	30年	30年・60年…	
13 情報・通信設備					
①電話設備	電話配線盤(MDF)、中間端子盤(IDF)等	取替	30年	30年・60年…	
②テレビ共聴設備	アンテナ、増幅器、分配器等 ※同軸ケーブルを除く	取替	15年	15年・30年・45年・60年…	
③インターネット設備	住棟内ネットワーク	取替	15年	15年・30年・45年・60年…	
④インターホン設備等	インターホン設備、オートロック設備、住宅情報盤、防犯設備、配線等	取替	15年	15年・30年・45年・60年…	
14 消防用設備					
①屋内消火栓設備	消火栓ポンプ、消火管、ホース類、屋内消火栓箱等	取替	25年	交換 25年・50年…	
②自動火災報知設備	感知器、発信器、表示灯、音響装置、中継器、受信器等	取替	20年	交換 20年・40年・60年…	住宅用又は共同住宅用
③連結送水管設備	送水口、放水口、消火管、消火隊専用栓箱等	取替	25年	交換 25年・50年…	
15 昇降機設備					
①昇降機	カゴ内装、扉、三方枠等	補修	15年	(隔周期) 15年…45年…	内装取替え、三方枠塗装
	全構成機器	取替	30年	(隔周期) 30年…60年…	全部撤去・新設
16 立体駐車場設備					
①自走式駐車場	プレハブ造(鉄骨造+ALC)	補修	10年	(1・2周期) 10年・20年…40年・50年…	鉄部塗装、車止等の取替え
		建替	30年	(3周期) 30年…60年…	全部撤去の上、建替え
②機械式駐車場	二段方式、多段方式(昇降式、横行昇降式、ピット式)垂直循環方式等	補修	5年	(1・2・3周期) 5年・10年・15年…25年…	鉄部塗装、部品交換
		建替	20年	(4周期) 20年…40年…	全部撤去・新設 駐車装置、制御板、昇降装置等
IV 外構・その他					
17 外構・附属施設					
①外構	平面駐車場、車路・歩道等の舗装、側溝、排水溝	補修	24年	24年・48年・72年…	
	囲障(塙、フェンス等)、サイン(案内板)、遊具、ベンチ等	取替	24年	24年・48年・72年…	
	埋設排水管、排水樹等 ※埋設給水管を除く	取替	24年	24年・48年・72年…	
②附属施設	自転車置場、ゴミ集積所	取替	24年	24年・48年・72年…	
	植樹	整備	24年	24年・48年・72年…	
18 調査・診断、設計、工事監理等費用					
①調査・診断、設計、コンサルタント	大規模修繕工事の実施前に行う調査・診断 計画修繕工事の設計(基本設計・実施設計)・コンサルタント		1回目10年 以後12年	10年・46年…	第1回目・第4回目…の大規模修繕工事に係る業務
				22年・58年…	第2回目・第5回目…の大規模修繕工事に係る業務
				34年・70年…	第3回目・第6回目…の大規模修繕工事に係る業務
②工事監理	計画修繕工事の工事監理		12年	12年・48年…	第1回目・第4回目…の大規模修繕工事に係る業務
				24年・60年…	第2回目・第5回目…の大規模修繕工事に係る業務
				36年・72年…	第3回目・第6回目…の大規模修繕工事に係る業務
19 長期修繕計画作成費用					
①見直し	長期修繕計画の見直しのための調査・診断 長期修繕計画の見直し		5年	5年(・10年)・15年(・20年)…	

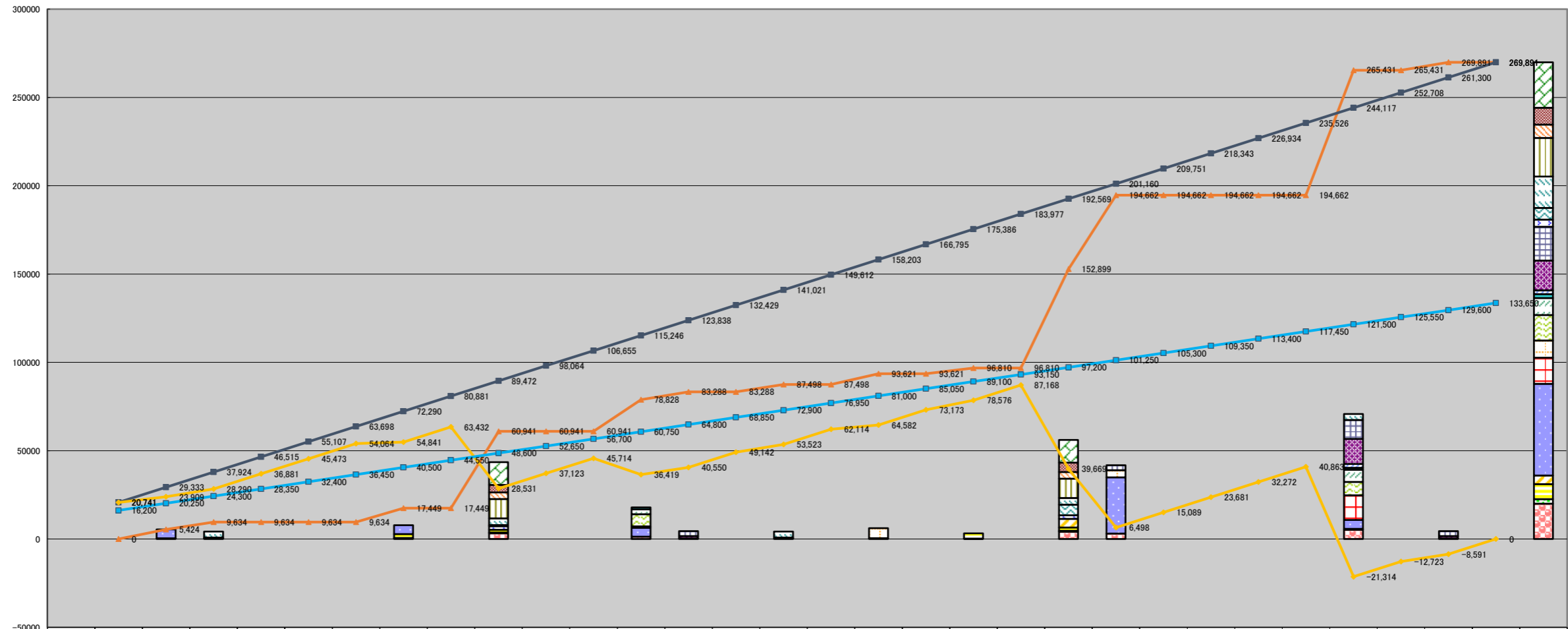
(注) 現場管理費及び一般管理費は、各項目ごとの工事費(単価)に含む。

(様式第3-2号) 推定修繕工事項目、修繕周期等の設定内容

推定修繕工事項目	対象部位等	工事区分	修繕周期(参考)	想定している修繕方法等
V 性能向上工事項目 (例)(必要に応じて、Ⅱ建物又はⅢ設備に追加する。)				
(1) 耐震	耐震壁の増設、柱・梁の補強、免震、設備配管の補強、耐震ドアへの交換、エレベーターの着床装置・P波感知装置の設置等	改修	予定年度	
(2) バリアフリー	スロープ、手すりの設置、自動ドアの設置、エレベーターの設置・増設	改修	予定年度	
(3) 省エネルギー	断熱(屋上、外壁、開口部)、昇降機、照明等の設備の制御等	改修	予定年度	
(4) 防犯	照明照度の確保、オートロック、防犯カメラの設置等	改修	予定年度	
(5) その他	・情報通信(インターネット接続環境の整備等) ・給水方式の変更(直結増圧給水方式への変更等) ・電気容量の増量(電灯幹線の増量等) ・利便施設の設置(宅配ボックス等) ・外部環境(外構、植栽、工作物等の整備)	改修	予定年度	

様式第4-2号

(単位：千円)



西暦 経年	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	合計
(1)仮設工事	0	0	0	0	0	0	0	0	0	12,868	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	12,868	0	0	0	0	0	0	0	0	0	25,736
(2)屋根防水	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4,235	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5,293	0	0	0	0	0	0	0	0	0	9,528
(3)床防水	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3,769	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3,769	0	0	0	0	0	0	0	0	0	7,538
(4)外壁塗装等	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10,931	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10,931	0	0	0	0	0	0	0	0	0	21,862
(5)鉄部塗装等	0	0	3,382	0	0	0	0	0	0	3,809	0	0	0	0	0	3,382	0	0	0	0	3,809	0	0	0	0	0	3,382	0	0	0	17,764
(6)建具・金物等	0	0	0	0	0	0	0	0	0	641	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5,985	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6,626
(7)共用内部	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2,025	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2,025	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4,050
(8)給水設備	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2,797	0	0	0	0	0	0	0	0	2,804	0	0	0	0	10,733	0	2,797	0	19,132
(9)排水設備	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,332	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	14,175	0	1,332	0	16,839
(10)ガス設備	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2,171	0	0	0	2,171
(11)空調・換気設備	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,107	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,107	0	0	0	2,214
(12)電灯設備等	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2,754	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6,885	0	0	0	9,639
(13)情報・通信設備	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6,866	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	7,550	0	0	0	14,416
(14)消防用設備	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5,670	0	0	0	0	4,059	0	0	0	0	0	0	0	0	9,729
(15)昇降機設備	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	813	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	13,986	0	0	0	14,799
(16)立体駐車場設備	0	5,022	0	0	0	0	5,022	0	0	0	0	5,022	0	0	0	0	0	0	0	0	0	31,806	0	0	0	0	5,022	0	0	0	51,894
(17)外構・附属施設	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4,893	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4,893
(18)調査・診断、設計、工事監理費用	0	0	0	0	0	0	2,214	0	1,476	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2,952	0	1,845	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8,487
(19)長期修繕計画作成費用	0	0	517	0	0	0	0	0	517	0	0	0	0	0	517	0	0	0	0	0	517	0	0	0	0	0	517	0	0	0	2,583
(20)その他	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
消費税	0	402	312	0	0	0	579	0	3,222	0	0	1,325	330	0	312	0	454	0	236	0	4,155	3,094	0	0	0	0	5,242	0	330	0	19,992
推定修繕工事費等 累計	0	5,424	9,634	9,634	9,634	9,634	17,449	17,449	60,941	60,941	60,941	78,828	83,288	83,288	87,498	87,498	93,621	93,621	96,810	96,810	152,899	194,662	194,662	194,662	194,662	194,662	265,431	265,431	269,891	269,891	
修繕積立金等 累計 案A(@212円/㎡・月)	20,741	29,333	37,924	46,515	55,107	63,698	72,290	80,881	89,472	98,064	106,655	115,246	123,838	132,429	141,021	149,612	158,203	166,795	175,386	183,977	192,569	201,160	209,751	218,343	226,934	235,526	244,117	252,708	261,300	269,891	
次年度繰越金	20,741	23,909	28,290	36,881	45,473	54,064	54,841	63,432	28,531	37,123	45,714	36,419	40,550	49,142	53,523	62,114	64,582	73,173	78,576	87,168	39,669	6,498	15,089	23,681	32,272	40,863	-21,314	-12,723	-8,591	0	
修繕積立金等 累計 現行(@100円/㎡・月)	16,200	20,250	24,300	28,350	32,400	36,450	40,500	44,550	48,600	52,650	56,700	60,750	64,800	68,850	72,900	76,950	81,000	85,050	89,100	93,150	97,200	101,250	105,300	109,350	113,400	117,450	121,500	125,550	129,600	133,650	

推定修繕工事項目		対象部位等	工事区分	仕様等	単位	数量	単価	金額	修繕 周期
I 仮設	1 仮設工事								
	①共通仮設		仮設	仮設事務所、資材置き場等	戸	45	114,000	5,130,000	12年
	②直接仮設		仮設	枠組足場、養生シート等	戸	45	171,950	7,737,750	12年
II 建物	2 屋根防水								
	①屋上防水(保護)	屋上、塔屋、ルーフバルコニー	補修	伸縮目地の打替え等	戸	45	0	0	12年
			修繕	露出防水(ウレタン塗膜防水)	戸	45	0	0	12年
	②屋上防水(露出)	屋上、塔屋	修繕	保護塗装(トップコート塗り)	戸	45	94,100	4,234,500	12年
			撤去・新設	露出アスファルト防水等	戸	45	117,625	5,293,125	24年
	③傾斜屋根	シングル葺き	補修	保護塗装(水性ポリマー等)	戸	45	0	0	12年
			撤去・葺替	アスファルトシングル葺等	戸	45	0	0	24年
		金属板葺き	撤去・葺替	金属板葺等	戸	45	0	0	24年
	④庇・笠木等防水	庇、笠木、パラペット、架台の天端等	修繕	(①から③に含む。)			-		
	3 床防水								
	①バルコニー床防水	バルコニーの床	修繕	ウレタン塗膜防水	m ²	315	4,600	1,449,000	12年
	②開放廊下・階段等床防水	開放廊下・階段の床	修繕	塩ビシート張り等	m ²	400	5,800	2,320,020	12年
	4 外壁塗装等								
	①コンクリート補修	外壁、屋根、床、手すり壁、軒天、庇等	補修	(②又は③に含む。)			-		
	②外壁塗装	外壁、手すり壁等	塗替	塗装(仕上塗材)	戸	45	202,065	9,092,925	12年
除去・塗装			塗装(仕上塗材)	戸	45	427,215	19,224,675	36年	
③軒天塗装	開放廊下・階段、バルコニー等の軒天部分	塗替		戸	45	40,850	1,838,250	12年	
		除去・塗装		戸	45	86,450	3,890,250	36年	
④タイル張補修	外壁・手すり壁等	補修	(②に含む。)			-			
⑤シーリング	外壁目地、建具周り、部材接合部等	打替	(②に含む。)			-			
5 鉄部塗装等									
①鉄部塗装(雨掛かり部分)	開放廊下・階段の手すり	塗替		戸	45	855	38,475	6年	
	バルコニーの手すり	塗替		戸	45	760	34,200	6年	
	屋上フェンス等	塗替		m	100	1,700	170,010	6年	
	屋外鉄骨階段	塗替		層	8	105,002	840,015	6年	
②鉄部塗装(非雨掛かり部分)	住戸玄関ドア	塗替		戸	45	3,591	161,595	6年	
	共用部分ドア、メーターボックスの扉等	塗替		戸	45	47,500	2,137,500	6年	
③非鉄部塗装	サッシ、面格子、ドア、手すり、避難ハッチ等	清掃・塗替	洗浄の上、コーティング	戸	45	9,500	427,500	12年	
6 建具・金物等									
①建具関係	住戸玄関ドア、窓サッシ等	点検・調整	動作点検、金具の調整等	戸	45	14,250	641,250	12年	
	住戸玄関ドア	取替	かぶせ工法	戸	45	161,500	7,267,500	36年	
	窓サッシ等	取替	かぶせ工法	戸	45	522,500	23,512,500	36年	
②手すり	開放廊下・階段の手すり	取替	アルミ製手すりに取替え	戸	45	144,400	6,498,000	36年	
	バルコニーの手すり	取替	アルミ製手すりに取替え	戸	45	129,200	5,814,000	36年	
	屋上フェンス等	取替	アルミ製手すりに取替え	m	100	28,800	2,880,000	36年	
③屋外鉄骨階段	屋外鉄骨階段	補修	(計上しない)			-			
		取替	全部撤去の上、建替え	層	8	1,249,999	9,999,990	36年	
④金物類(集合郵便受等)	集合郵便受、掲示板、笠木、架台等	取替		戸	45	118,750	5,343,750	24年	
⑤金物類(メーターボックス扉等)	メーターボックスの扉、パイプスペースの扉等	取替		戸	45	199,500	8,977,500	36年	
7 共用内部									
①共用内部	管理員室、内部廊下等の壁、床、天井	張替・塗替	塗替え・張替え等	戸	45	45,000	2,025,000	12年	
III 設備	8 給水設備								
①給水管	屋内共用給水管	更生	(計上しない)			-			
	屋内共用給水管、屋外共用給水管	取替	塩ビライニング鋼管への取替え	戸	45	238,500	10,732,500	30年	
②貯水槽	受水槽	取替	FRP製への取替え	戸	45	62,320	2,804,400	25年	
	高置水槽	取替	FRP製への取替え	戸	45	0	0	25年	
③給水ポンプ	揚水ポンプ等	補修	(計上しない)オーバーホール等			-			
		取替		戸	45	62,164	2,797,380	16年	
9 排水設備									
①排水管	屋内共用雑排水管	更生	(計上しない)			-			
	屋内共用雑排水管、汚水管、雨水管	取替	取替え、復旧	戸	45	315,000	14,175,000	30年	
②排水ポンプ	排水ポンプ	補修	(計上しない)オーバーホール等			-			
		取替		戸	45	29,602	1,332,090	16年	
10 ガス設備									
①ガス管	屋外埋設部ガス管、屋内共用ガス管	取替	ポリエチレン管等、埋戻し、復旧	戸	45	48,241	2,170,845	30年	
11 空調・換気設備									
①空調設備	管理室、集会室等のエアコン	取替		戸	45	16,400	738,000	15年	
②換気設備	管理員室等の換気扇、換気口、換気ガラリ等	取替		戸	45	8,200	369,000	15年	
12 電灯設備等									
①電灯設備	共用廊下等の照明器具、配線器具、非常照明等	取替		戸	45	61,200	2,754,000	15年	
②配電盤類	配電盤・プルボックス等	取替		戸	45	81,000	3,645,000	30年	
③幹線設備	引込開閉器、幹線(電灯、動力)等	取替	幹線等の取替え(容量増)	戸	45	10,800	486,000	30年	
④避雷針設備	避雷針・ポール・支持金物・導線・接地極等	取替		本	1	760,005	760,005	40年	
⑤自家発電設備	発電設備	取替		式		0	0	30年	
13 情報・通信設備									
①電話設備	電話配線盤(MDF)、中間端子盤(IDF)等	取替		戸	45	15,200	684,000	15年	
②テレビ共聴設備	アンテナ、増幅器、分配器等	取替		戸	45	44,280	1,992,600	15年	
③インターネット設備	住棟内ネットワーク	取替		戸	45	15,200	684,000	30年	
④インターホン設備等	インターホン設備、オートロック設備等	取替		戸	45	93,100	4,189,500	15年	
14 消防用設備									
①屋内消火栓設備	消火栓ポンプ、消火管、ホース類等	取替		戸	45	73,800	3,321,000	25年	
②自動火災報知設備	感知器、発信器、表示灯、音響装置、受信器等	取替	住宅用又は共同住宅用	戸	45	126,000	5,670,000	20年	
③連結送水管設備	送水口、放水口、消火管、消火隊専用栓箱等	取替		戸	45	16,400	738,000	25年	
15 昇降機設備									
①昇降機	カゴ内装、扉、三方枠等	補修	内装取替え、三方枠塗装	台	1	812,520	812,520	15年	
	全構成機器	取替	全部撤去・新設	台	1	13,986,000	13,986,000	30年	
16 立体駐車場設備									
①自走式駐車場	プレハブ造(鉄骨造+A.L.C)	補修	鉄部塗装、車止等の取替え	台	0	0	0	10年	
		建替	全部撤去の上、建替え	台	0	0	0	30年	
②機械式駐車場	二段方式、多段方式、垂直循環方式等	補修	鉄部塗装、部品交換	台	18	279,000	5,022,000	5年	
		取替	全部撤去・新設	台	18	1,488,000	26,784,000	25年	
IV 外構 ・その他	17 外構・附属施設								
①外構	平面駐車場、車路・歩道等の舗装、排水溝等	補修、取替		戸	45	26,733	1,202,985	24年	
	②附属施設	自転車置場、ゴミ集積所、植樹	取替、整備	戸	45	82,000	3,690,000	24年	
18 調査・診断、設計、工事監理等費用									
①調査・診断、設計等	調査・診断、計画修繕工事の設計等			戸	45	57,400	2,583,000	10年+12年	
②工事監理	計画修繕工事の工事監理			戸	45	36,900	1,660,500	12年	
19 長期修繕計画作成費用									
①見直し	調査・診断、長期修繕計画の見直し			戸	45	11,480	516,600	6年	
20 その他									
①特殊施設1改修費用		取替							
②特殊施設2改修費用		取替							
③特殊施設3改修費用		取替							
④特殊施設4改修費用		取替							

(様式第5号) 修繕積立金の額の設定

(単位:特記がない場合は円)

【均等積立方式の場合】(既存のマンション)

項目	摘要
A	計画期間の 推定修繕工事費の累計額(円) 269,891,060
B	計画期間の借入金の償還金(元本・利息)
C	支出 累計 (C=A) 269,891,060
D	修繕積立金の残高 12,150,000
E	計画期間の専用使用料、駐車場等の使用料からの繰入金 0
F	計画期間の修繕積立金の運用益 0
G	計画期間に予定する一時金の合計額
H	収入 累計 (H=D+E+F) 12,150,000
I	差額(円) (I=C-H) 257,741,060

J	計画期間(年)	30
K	月当たりの負担額 (I/(J×12))	715,947
L	戸当たりの負担割合	管理規約による
M	修繕積立金の額(M=K×L) (戸当たり月当たり)	表 住戸タイプ別修繕積立金の額

N	専有面積の合計(m ²)	3,375
O	修繕積立金の額(O=K/N) (m ² 当たり月当たり)	212
P	住戸数(戸)	45
Q	修繕積立金の額(Q=K/P) 平均(戸当たり月当たり)	15,910

住戸タイプ	負担割合	修繕積立金の額 (円/月・戸)
A	0.020741	14,849
B	0.022222	15,910
C	0.023704	16,971